MANUAL DO PROPRIETÁRIO

RESIDENCIAL
ARQUIPÉLAGO DOS AÇORES

estrutura engenharia

NÍVEL A

Prezado Proprietário,

A ESTRUTURA ENGENHARIA vem, há 20 anos, construindo imóveis e se aperfeiçoando, para cada vez mais, se adequar as necessidades dos seus clientes.

Gostaríamos de parabenizá-lo por adquirir um imóvel com a nossa marca. Para evitar danos e prolongar ao máximo a vida útil do seu patrimônio, pedimos que leia com atenção este Manual do Proprietário. Nele você encontrará informações e orientações referentes a instalação, funcionamento e manutenção de componentes do seu imóvel.

A durabilidade do seu imóvel depende do seu uso correto e da boa conservação a ele dedicada. Seguindo este manual, você estará preservando a sua vida e do seu patrimônio, que construímos com muita dedicação.

ESTRUTURA ENGENHARIA LTDA.

SUMÁRIO

1 PROCEDIMENTOS	**05**
1.1 Recebendo o Imóvel	05
1.2 Recebendo o Condomínio	05
1.3 Realizando a Mudança	06
1.4 Pós-Recebimento	07
1.4.1 Responsabilidade	07
1.4.2 Garantias	08
1.4.3 Assistência Técnica	12
2 INSTALANDO	**12**
2.1 Armários	12
2.2 Ar-Condicionado	12
2.3 Chuveiro Elétrico	13
2.4 Eletrodomésticos	13
2.5 Depurador	13
2.6 Fogão a Gás	13
2.7 Filtro de Água	14
2.8 Lustres, Luminárias e Outros	14
2.9 Máquina de Lavar Roupas	14
2.10 Máquina de Lavar Louças	14
2.11 Máquina de Secar Roupas	14
2.12 Telefone	15
2.13 Televisão	15
2.14 TV por Assinatura	15
3 USO E MANUTENÇÃO	**16**
3.1 Alarme de Incêndio	16
3.2 Caixas de Passagem, Sifonadas, Ralos e Sifões	16
3.3 Elevadores	16
3.4 Esquadrias de Alumínio	17
3.5 Forro de Gesso	18
3.6 Hidrante e Extintor de Incêndio	16
3.7 Impermeabilização (Sob Cerâmicas, Floreiras, Britas)	16
3.8 Metais Sanitários	17
3.9 Quadro Medidor de Energia Elétrica	20
3.10 Quadro de Disjuntores	20
3.11 Paredes Pintadas	21
3.12 Piso Cerâmico e Azulejos	22
3.13 Portas e Ferragens	22
3.14 Porteiro Eletrônico	23
3.15 Rede e Registro de Água	23

3.16 Rede, Registro, Medição de Gás 23
3.17 Tampo de Louça Sanitária 24
3.18 Telefone 25
3.19 Televisão 25
3.20 Vidros 25
3.21 Manutenção Preventiva 26
3.22 Foto Cozinha 27

1 PROCEDIMENTOS

1.1 Recebendo o Imóvel

A partir do recebimento das chaves e conseqüente posse do seu imóvel, a responsabilidade pela conservação do mesmo será inteiramente sua, independentemente das garantias legais que a ESTRUTURA ENGENHARIA faz questão de assumir. Nossos técnicos vistoriaram e testaram todas as instalações do seu imóvel antes de considerá-lo concluído. Porém, como a construção ainda é um processo artesanal, pode ocorrer que algum detalhe ainda mereça ser reparado. Por isso é importante que você vistorie atentamente o seu imóvel e teste o que for possível, utilizando o bom senso e não se detendo a imperfeições que não comprometem a aparência, a qualidade, o desempenho ou a segurança. Caso a imperfeição seja julgada procedente, será prontamente corrigida. Caso contrário, nós o convidaremos para debater o assunto.

Lembramos que constitui condição da garantia do imóvel, a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Edifício. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e do Manual do Proprietário, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade, e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns.

1.2 Recebendo o Condomínio

Ao receber as chaves do seu apartamento, você se torna co-proprietário do ***Residencial Arquipélago dos Açores***. A vida em condomínio é regida por regras específicas, descritas na "Convenção do Condomínio" e no "Regimento Interno". Esses documentos são apresentados aos proprietários por ocasião da realização da primeira Assembléia Geral, que será convocada pela ESTRUTURA ENGENHARIA.

Na oportunidade, o síndico ou comissão eleita recebe da ESTRUTURA ENGENHARIA todo o material legal, que inclui: projetos arquitetônico, elétrico, telefônico, hidro-sanitário e preventivo contra incêndio, habite-se da

Prefeitura, Vigilância Sanitária e Bombeiros, registro geral, minuta da futura convenção do condomínio, memorial de incorporação, certidão negativa de débitos, escritura particular de instituição, discriminação e divisão do condomínio, contrato de manutenção dos elevadores e relação de proprietários.

Nota: Alertamos que devido à complexidade, amplitude, compatibilização e limitação do sistema construtivo, poderão ocorrer pequenas diferenças entre o que está no projeto e o que foi executado.

1.3 Realizando a Mudança

Agora é hora de mudar-se para o seu novo imóvel!

Procure o síndico ou o responsável pelo edifício e identifique-se. Agende, com ele, data, horário, local de acesso, elevador e demais detalhes referentes ao caminhão de mudanças. Acompanhe os serviços no dia da mudança. Oriente os carregadores para não baterem nas quinas, esquadrias, paredes, azulejos etc., pois a correção dos danos é trabalhosa e inconveniente. Providencie junto à CELESC, o pedido de ligação de energia para a sua unidade, munido da carteira de identidade e do CPF. Informe ao atendente os demais dados:

Endereço: Rua Pedro Bunn, 1628 – Jardim Cidade Florianópolis – São José – SC.

Tipo de ligação: Bifásica

Amperagem geral: 50 ampéres

Carga geral instalada de projeto: 16.820 Watts

Seção cabo: 10mm²

Após a execução da ligação de energia pela CELESC, ligue o disjuntor geral da sua unidade no quadro de medição, localizado no seu pavimento ou no pavimento inferior, em seguida, o geral e os demais disjuntores do quadro localizado dentro do próprio imóvel, localizado na cozinha.

Solicite também, junto à operadora de sua preferência, a ligação do seu telefone, que possui tomadas nos quartos e sala do seu apartamento.

1.4 Pós-Recebimento

1.4.1 Responsabilidade

Da ESTRUTURA ENGENHARIA:

A partir da entrega do edifício, pelo período de um ano, a **ESTRUTURA ENGENHARIA,** juntamente com os seus fornecedores, responsabiliza-se por reparar os vícios rebiditórios ou defeitos ocultos,
tais como: vazamento, falhas nas instalações de água, esgoto e gás, mau funcionamento na rede elétrica, falhas nos sistemas de impermeabilização e emergência; e durante cinco anos por reparar defeitos intrínsecos à execução que possam afetar a solidez e a
segurança da obra, tais como, problema estrutural ou de fundação, excluindo-se, nesses casos, os possíveis danos não provocados pela **ESTRUTURA ENGENHARIA**.
Mesmo após expirados esses prazos legais, a **ESTRUTURA ENGENHARIA**, a título de cortesia, continua à disposição para qualquer consulta ou orientação que você desejar.

Do Proprietário:

Caro cliente, observe rigorosamente estes procedimentos, pois eles são importantes para evitar a perda de garantias e o seu direito de reclamar:

- formalizar consulta expressa à **ESTRUTURA ENGENHARIA** para modificar ou alterar as condições originais do edifício ou do seu apartamento (remover paredes, mudar disjuntor, colocar banheira, etc.);
- contratar pessoal autorizado para instalar ou executar quaisquer serviços ou reparos;
- seguir todas as recomendações deste manual;
- seguir as normas e recomendações dos fabricantes e fornecedores;
- evitar o uso inadequado das instalações, materiais e equipamentos;
- prevenir contra acidentes de qualquer natureza;
- contratar, através do condomínio, serviços de manutenção especializados para os elevadores, bombas, equipamentos contra incêndio e demais equipamentos condominiais.

1.4.2 Garantias

Pactuadas, restritas e diferenciadas:

Informamos que muitas das garantias sobre aparelhos, equipamentos e materiais são *pactuadas* de forma solidária com os nossos fornecedores. Nesses casos, estaremos identificando e disponibilizando, neste manual, os respectivos contatos, caso você necessite.

São *restritas*, ou seja, não cobrem danos a equipamentos, aparelhos, materiais ou suas partes componentes, quando danificados

pela utilização inadequada – mau uso, uso excessivo, falta de uso por período prolongado, uso adulterado, falta de manutenção, manutenção irregular, bem como a reposição ou reparo de materiais ou peças devido ao seu desgaste natural.

São *diferenciadas*, seis meses e cinco anos, dependendo do caso, conforme tabela subseqüente.

Os prazos de garantia de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data de Conclusão do Imóvel. (Fonte: Sinduscon/SP)

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Equipamentos Industrializados **Unidades Autônomas**	Aquecedor		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Banheira de Hidromassagem		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Instalações de Interfone		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Ar Condicionado Individual		Mau desempenho do equipamento		Problemas na infra-estrutura, tubulação, exceto aquipamentos e dispositivos			
	Exaustão Mecânica		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
Equipamentos Industrializados **Áreas Comuns**	Antena Coletiva		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Elevadores		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Moto Bomba/ Filtro		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Equip. industrializados de automação de portões		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Equip. industrializados do sistema de proteção contra descargas atmosféricas		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Equip. industrializados do sistema de combate à incêndio		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Gerador, sauna, luz de emergência, pressurização, sistema de segurança, recirculadores de água, equipamentos de piscina, etc.		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
Sistemas de Automação	Dados - Informática		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios			
	Voz - Telefonia		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios			
	Vídeo - Televisão		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios			
Instalações Elétricas - Tomadas/ Interruptores/ Disjuntores	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Mau desempenho do material e isolamento térmico					
	Serviço				Problemas com a instalação			
Instalações Elétricas - Fios, Cabos e Tubulação	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalações Hidráulicas - Colunas de Água Fria, Colunas de Água Quente e Tubos de Queda de Esgoto	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura
Instalações Hidráulicas - Coletores	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas - Ramais	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com as instalações embutidas e vedação			
Instalações Hidráulicas - Louças/Caixa de Descarga/ Bancadas	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas - Metais Sanitários/ Sifões/Flexíveis/ Válvulas/Ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a vedação			
Instalações de Gás	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas nas vedações das junções			
Impermeabilização								Problemas que comprometam a solidez e o desempenho técnico
Esquadrias de Madeira		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Emperramento ou descolamento			
Esquadrias de Ferro		Amassadas, riscadas ou manchadas			Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			
Esquadrias de Aluminio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Problemas com a instalação ou com o desempenho do material		
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados						Problemas com a integridade do material
	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)				Problemas de vedação e funcionamento			

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Revestimentos de parede/piso e teto	Paredes internas				Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			
	Paredes externas/ fachada						Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)	
	Argamassa/gesso liso/componentes do Dry-Wall							Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
	Azulejo/cerâmica/ pastilha	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente				Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso		
	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado)				Soltos ou desgaste excessivo que não por mau uso		
	Rejuntamento	Falhas ou manchas			Falhas na aderência			
	Pisos de Madeira	Lascados ou mal fixados			Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
	Contrapiso	Superfícies irregulares		Falhas no calmento ou nivelamento inadequado		Destacamento		
	Revestimentos especiais (fórmica, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente				Má aderência ou desgaste excessivo que não por mau uso		
Forros	Gesso	Quebrados, trincados ou manchados			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
	Madeira	Lascados ou mal fixados			Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura/Verniz (interna/externa)		Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Vidros		Quebrados, trincados, ou riscados			Má fixação			

SISTEMA	NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Solidez/ Segurança da Edificação							Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, Dry-Wall e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação

NOTA 1: Nesta tabela constam os principais itens, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.
NOTA 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

1.4.3 Assistência Técnica

Sua satisfação é o nosso objetivo. Se necessitar de assistência técnica da ESTRUTURA ENGENHARIA, ligue (48) 3223-5958, forneça os dados solicitados pela atendente e relate os problemas detectados. Em breve, nossa equipe agendará com você uma visita técnica, visando solucionar o problema, se for o caso, ou orientá-lo, quando não for serviço coberto pela assistência gratuita. Em ambos os casos, pedimos que identifique-se ao nosso funcionário.

2 INSTALANDO

2.1 Armários

Para perfurar qualquer parede não utilize prego e martelo, mas furadeira elétrica e bucha. Em seguida, verificar se o conjunto resiste ao peso do material a ser pendurado.

Para evitar a perfuração de tubulações embutidas nas paredes, **consulte previamente a via dos projetos do edifício, em poder do síndico**. No fim deste manual, há uma foto exemplificando como foi executada a tubulação da cozinha. Se persistir alguma dúvida, consulte a ESTRUTURA ENGENHARIA.

2.2 Ar-Condicionado

O sistema previsto é para ar-condicionado de janela com a tubulação de dreno e instalação elétrica nos dois dormitórios.

Na instalação do equipamento observe as orientações do fabricante. A colocação de equipamento, marca e capacidade ficam por conta e custo do cliente.

Verifique com o síndico, qual a caixa de fibra indicada para a proteção do seu Ar.

2.3 Chuveiro Elétrico

Procure profissionais qualificados para a colocação do chuveiro elétrico (**com resistência blindada**), pois o corte indevido ou a emenda inadequada de fios podem provocar a interrupção de energia total ou em parte no seu apartamento e o surgimento de peças que transmitem choques elétricos.

- Confira a voltagem (220 Volts);
- Ligue o fio terra.

2.4 Eletrodomésticos

Primeiramente, confira se a voltagem do aparelho corresponde à rede de alimentação do seu apartamento (220 Volts). Depois instale o aparelho no local definido, posicione a chave em desligado (*OFF*) e só então coloque o pino na tomada. O aparelho está pronto para o uso.

2.5 Depurador

Existe uma tomada elétrica alta, no local previsto para o fogão, reservada para ligar o depurador.

Siga as mesmas orientações constantes no item "**2.1 Armários**", deste manual, para evitar a perfuração de tubulações ao proceder a fixação do filtro na parede.

- Verifique a voltagem (220 Volts);
- Conecte o fio terra e siga rigorosamente as demais orientações do fabricante.

2.6 Fogão a Gás

Contrate o serviço autorizado ou profissional habilitado para instalar seu fogão devido aos vários riscos que os sistemas a gás envolvem. Mesmo assim, leia atentamente o item "**3.16 Redes, Registro e Medição de Gás**", deste manual, para se informar e poder melhor acompanhar os serviços contratados.

- Confira a voltagem do aparelho (220 Volts);

2.7 Filtro de Água

Foi previsto, na cozinha, um ponto de água para instalação de filtro, contrate o serviço autorizado ou profissional habilitado para esta instalação. Siga as mesmas orientações constantes no item "**2.1 Armários**", deste manual, para evitar a perfuração de tubulações ao proceder a fixação do filtro na parede.

- Confira a voltagem do aparelho (220 Volts);

2.8 Lustres, Luminárias e Outros

Contrate profissional habilitado para a instalação, substituição ou modificação de qualquer ponto da rede elétrica do seu apartamento, pois cortes indevidos ou emendas inadequadas de fios podem provocar interrupção de energia total ou parcial, além do surgimento de choque ou curtos-circuitos.

- Use lâmpadas de até 60 Watts nas luminárias.

2.9 Máquina de Lavar Roupas

Na área de serviço foram previstos pontos de água, esgoto e energia para a instalação da lava-roupas. Contrate sua instalação com o técnico do serviço autorizado ou profissional habilitado, seguindo as orientações do fabricante.

- Confira a voltagem (220 Volts);
- Ligue o fio terra;
- Use a tomada exclusivamente para a lava-roupas.

2.10 Máquina de Lavar Louças

Na cozinha foram previstos pontos de água, esgoto e energia elétrica para a instalação da lava-louças. Siga as mesmas orientações da instalação da máquina de lavar roupas.

2.11 Máquina de Secar Roupas

Na área de serviço foi previsto o ponto elétrico para a instalação da secadora de roupas. Caso pretenda furar a

parede para pendurar a máquina, observe as orientações constantes no item "**2.1 Armários**",
deste manual, para evitar a perfuração de tubulações.

No mais, siga as mesmas orientações da instalação da máquina de lavar roupas.

2.12 Telefone

Solicite junto a operadora de sua preferência, a ligação do seu telefone. Após a empresa ter executado o serviço, conecte os aparelhos nas tomadas existentes na sala e dormitórios do seu apartamento. Caso algum deles não funcione, experimente outro aparelho ou teste-o em outra tomada onde haja um outro aparelho funcionando. Se o problema for no aparelho, procure a assistência técnica; se for na rede, comunique a operadora; caso a operadora não consiga resolver, contate nossa assistência técnica no telefone (48) 3223-5958.

2.13 Televisão

No seu apartamento, estão disponíveis pontos do sistema de antena coletiva. Para utilizá-la, você precisa ter, ou adquirir nas lojas especializadas, um cabo coaxial com terminais que, conectado, possibilita interligar o ponto existente na sua televisão com as tomadas. A seguir, após verificar a voltagem do aparelho (220 Volts), coloque o pino da TV na tomada de energia elétrica.

Não faça qualquer alteração – eliminação, extensão – em pontos ou na rede do sistema de antena coletiva, porque pode prejudicar o sinal dos demais moradores. Se necessário, procure a assistência técnica.

2.14 TV por Assinatura

Existe no edifício a previsão para a implantação do sistema de TV por assinatura (inclusive mais de uma rede de TV). Para tal, informe-se primeiramente com o síndico e depois com as empresas operadoras do sistema para viabilizar a conexão do seu apartamento.

3 Uso e Manutenção

3.1 Alarme de Incêndio

O sistema é composto de uma central localizada no hall de entrada. Essa central monitora todos os acionadores manuais – tipo quebre o vidro – e os sensores de fumaça existentes. Em caso de incêndio, acione-o imediatamente.

Para assistência técnica, ligue: (48) 3246-3649, CONTACTEL Sistema de Segurança, fale com o Sr. Carlos ou Odilio.

3.2 Caixas de Passagem, Sifonadas, Ralos e Sifões

Faça uma limpeza interna trimestralmente nesses elementos para evitar o seu entupimento e o das tubulações que eles devem proteger, mantendo sempre no lugar a tampa do sifão. Cuidados especiais devem ser tomados para não danificar a impermeabilização na junção da laje (concreto) e caixa sifonada (PVC). Não remova o material impermeabilizado de cor "cinza" ou "preta" da caixa sifonada. Nunca utilize materiais rígidos ou pontiagudos para a limpeza.

3.3 Elevadores

O prédio residencial possui dois elevadores com capacidade para 08 (oito) passageiros ou 600 Kg. Esses equipamentos são seguros, complexos e sensíveis. Por isso, só a empresa de conservação e manutenção, contratada pelo condomínio, deve ter acesso às suas instalações. Mesmo assim, recomendamos o treinamento dos funcionários do condomínio com relação ao uso e manutenção dos elevadores, principalmente os procedimentos no caso de necessidade de se retirarem pessoas presas no interior da cabina.

Orientações importantes para o uso do elevador:

- Aperte o botão de chamada apenas uma vez;
- Se ao chamá-lo ele continuar subindo sem parar é porque ele dá preferência a chamadas anteriores. Aguarde.

- Antes de entrar no elevador, verifique se o mesmo está no andar;
- Ao entrar ou sair da cabina, observe a existência de degrau;
- Não ultrapasse a lotação afixada na cabina;
- Não permita que crianças viagem sozinhas ou brinquem no elevador;
- É proibido fumar no elevador;
- Não force a porta da cabina, nem dos pavimentos;
- Não jogue detritos ou líquidos no poço do elevador;
- Prender o elevador prejudica quem o está aguardando;
- Informe aos responsáveis qualquer irregularidade: desnivelamento, portas batendo ou demorando a fechar ou abrir, ruídos, botões, visores e grades danificadas etc.;
- Siga corretamente as recomendações em caso de mau funcionamento, falta de energia ou incêndio;
- No interior da cabina há alarme, interfone e luz de emergência que podem minimizar os transtornos de quem, eventualmente, vier a ficar preso no seu interior.

Atenção: não utilizar o elevador caso o usuário esteja sozinho no edifício, pois, em casos de retenção na cabina, não existirão outras pessoas para realizar os procedimentos de retirada.

Para assistência técnica, ligue (48) 3271-2800, Elevadores Atlas Schindler.

3.4 Esquadrias de Alumínio

Para um bom desempenho e uma grande durabilidade das esquadrias de alumínio do seu apartamento, você deve mantê-las sempre limpas, principalmente as canaletas externas, a fim de evitar que seu entupimento em dias de chuva provoque infiltrações nas janelas, manchando a parte interna da parede. Recomenda-se fazer semestralmente uma revisão nas juntas entre as esquadrias e o revestimento externo, bem como a vedação dos vidros a fim de se evitar infiltrações indesejáveis.

Orientações importantes:

- Não deixe respingar sobre elas tinta, cal ou gesso. Caso isso aconteça, limpe imediatamente com pano úmido e logo após com flanela seca;
- Não apóie escadas ou outros objetos na sua superfície;
- Para retirar a poeira, use aspirador ou passe apenas uma flanela ou pano macio seco;
- Para remover fuligem, limpe com água quente e seque com pano macio;
- Para limpar sujeiras ou detritos de pássaros, lave com água e sabão neutro;
- Para remover respingos de tinta óleo, graxa ou massa de vedação, passe solvente do tipo Varsol;
- Nunca esfregue com qualquer tipo de palha de aço, esponja ou escova abrasiva;
- Não se deve remover vedações aparentes – mástiques elásticos – aplicadas nas junções das esquadrias com o revestimento externo. Quando isso ocorrer, repor imediatamente;
- Para fechar a esquadria, coloque o fecho na posição aberto –"verde" – para que, ao bater, não amasse o pino e prejudique o seu funcionamento. A seguir, trave a esquadria colocando o fecho na posição fechado – "vermelho";
- Em dias de chuva mantenha os vidros fechados para evitar que o apartamento molhe internamente, danificando as suas paredes.

Para melhores orientações, verifique o manual do fabricante (ALUMONTA) que segue em anexo.

3.5 Forro de Gesso

O teto dos banheiros dos apartamentos, é feito de gesso, sendo sensível à umidade e ao impacto, que pode quebrá-lo. Assim, procure manter os ambientes bem ventilados, evitando o surgimento de mofo. Caso isso não seja possível, e ele ocorrer, para sua eliminação, basta passar um pano umedecido com solução alvejante (água sanitária diluída). Devido ao envelhecimento natural da sua pintura, há necessidade de uma repintura periódica.

Para assistência técnica do gesso, ligue (48) 9979-0403, fale com o Sr. João.

3.6 Hidrante e Extintores de Incêndio

O sistema de combate a incêndios do prédio é composto por extintores, cujas instruções de uso e manutenção estão escritas nos mesmos, e por hidrantes – armários com mangueiras –, ambos localizados no hall dos Elevadores e nas garagens.

3.7 Impermeabilizações e Vedações (Sob Cerâmica, Floreiras e Britas)

Os banheiros e sacadas devem ser limpos somente com água portável e detergente comum (neutro). Não use elementos agressivos, como derivados de petróleo, soda cáustica e ácidos.

Antes de realizar qualquer modificação no edifício ou apartamento envolvendo as áreas impermeabilizadas, tais como: instalação de antenas, box em banheiro, troca de revestimentos, introdução de objetos pontiagudos, brinquedos, alambrados, cultivo de plantas com raízes agressivas, etc, recomendamos consultar a ESTRUTURA ENGENHARIA, tendo em vista os cuidados especiais que essas interferências requerem. Qualquer serviço mal executado pode facilmente romper o sistema de impermeabilização existente nessas áreas, que têm características técnicas muito frágeis, criando pontos de infiltração e, conseqüentemente, danos diversos, transtornos indesejáveis e despesas desnecessárias.

3.8 Metais Sanitários

Torneiras, chuveiros, registros e acabamentos são os metais sanitários do seu apartamento.

Nos apartamentos, o acionamento para liberação da água é feito através dos registros. Assim, quando você abre o registro, libera-se a passagem de água.

Orientações importantes;

- Não apóie peso nos metais;
- Limpe regularmente os bicos aeradores removíves;

- Não utilize esponjas, palha de aço, elementos metálicos, nem produtos abrasivos para limpeza;
- Utilize somente flanela e sabão neutro.

3.9 Quadro Medidor de Energia Elétrica

Nos corredores do Térreo, 2º andar, 4º andar, 6º andar, 8º andar e 10º andar, estão instalados os quadros gerais destinados à medições do consumo de energia elétrica de cada apartamento, sendo de uso exclusivo da concessionária (CELESC).

Nesses quadros, há também um disjuntor que protege toda a rede elétrica da sua unidade, devidamente identificado.

3.10 Quadro de Disjuntores

Em seu apartamento, existe, na cozinha, um quadro de distribuição de circuitos onde estão instalados os disjuntores.

Esse quadro foi projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo haver nenhum tipo de alteração quanto a sua capacidade.

Os disjuntores representam segurança, pois protegem cada circuito interno do seu apartamento.

Orientações importantes:

- Evite sobrecarga nos circuitos não ligando dois ou mais aparelhos em uma mesma tomada (uso de TE , benjamim e similares);
- As tomadas do apartamento estão aterradas;
- Não ligue o interruptor ou qualquer outro aparelho elétrico quando sentir odor característico de gás (GLP);
- Desligue a rede antes de realizar qualquer serviço nela;
- Não ligue interruptores e aparelhos ou equipamentos elétricos com as mãos molhadas;
- Quando a lâmpada não acende, verifique se ela não está queimada, o disjuntor desligado ou o fio solto do bocal;
- Quando um aparelho ligado a uma tomada não funciona, verifique instalando-o em outra tomada

onde haja um outro em funcionamento; também verifique se o disjuntor está ligado;

- Quando não há energia no apartamento verifique se estão ligados o disjuntor geral do imóvel e o geral de medição localizado no quadro de medição, ou se o fornecimento de energia não foi cortado.

Havendo excesso de carga ou curto-circuito, o disjuntor específico desligará automaticamente. Após detectar e corrigir o problema basta religá-lo. Caso não seja encontrada nenhuma justificativa, talvez o disjuntor esteja danificado. Nesse caso, procure um técnico para substituí-lo.

3.11 Paredes Pintadas

O fechamento da estrutura foi executado em alvenaria de blocos de concreto na escada e antecâmara e em tijolo cerâmico nas demais paredes que, a seguir, foram rebocadas e pintadas. As mesmas não devem ser retiradas parcial ou totalmente sem consulta prévia formalizada aos projetistas, visando orientação quanto ao aspecto de segurança estrutural, tubulações, vigas invertidas etc.

Para perfurar qualquer parede não utilize prego e martelo, mas furadeira elétrica e bucha; em seguida verificar se o conjunto resiste ao peso do material a ser pendurado.

Para evitar a perfuração de tubulações embutidas nas paredes, consulte previamente os projetos do edifício, em poder do síndico. Se persistir alguma dúvida, consulte a ESTRUTURA ENGENHARIA.

Devido às diferentes características, principalmente deformação e variação térmica dos materiais que compõem as paredes (aço, brita, areia, cimento, tijolo, aditivos), há a possibilidade de ocorrência de fissuras nas mesmas. Esse é um fato intrínseco à heterogeneidade da construção, sem qualquer risco quanto à solidez e à segurança do edifício, mas que deve ser reparado através de uma manutenção sistemática. No caso de rachaduras fazer uma análise mais criteriosa.

Em paredes sujeitas à umidade, à sombra e ao calor há a necessidade de se manter o ambiente ventilado para evitar a ocorrência de mofo. Caso isso não seja possível e

ele ocorrer, para sua eliminação basta passar um pano umedecido numa solução alvejante (água sanitária diluída).

Devido ao envelhecimento natural da pintura e conseqüente perda das suas propriedades, há a necessidade de uma repintura periódica da parede toda, em média, a cada 3 anos, pois dificilmente ela aceita retoques localizados sobre reparos.

3.12 Piso Cerâmico e Azulejos

Evite batidas que venham a danificar os pisos cerâmicos e os azulejos, pois a sua reposição é trabalhosa e inconveniente.

Faça a limpeza com pano úmido ou esponja embebidos em sabão em pó ou detergente neutro diluído em água; nunca utilize derivados de petróleo, soda cáustica, ácidos ou produtos abrasivos. Não lave com água em abundância, nem utilize pressurizadores de água. Não utilize escova, vassoura ou objetos pontiagudos que possam remover o rejunte, causando infiltrações.

É imprescindível uma verificação sistemática de toda a área rejuntada, providenciando o reparo imediato quando for constatada qualquer pequena falha. No caso do surgimento de manchas no teto, alerte seu vizinho superior para realizar uma verificação minuciosa, principalmente no rejuntamento.

3.13 Portas e Ferragens

- Faça a limpeza das peças de aço escovado, cromadas ou douradas com flanela seca ou úmida, nunca com produtos químicos ou abrasivos.
- Evite bater a porta nas forras para não danificar ambas, prejudicando a sua fixação e o seu funcionamento. Recomenda-se o uso de ganchos prendedores para travamento da porta aberta.
- Devido ao envelhecimento natural de sua pintura, há necessidade de uma repintura periódica das forras, vistas e portas de madeira.

Para assistência técnica das portas, contate a Estrutura Engenharia (48) 3223-5958

3.14 Porteiro Eletrônico

Seu apartamento possui um ponto com aparelho de interfone localizado na cozinha, que lhe permitem comunicação e comandos com a portaria e o portão de acesso do edifício.

Procure manter o fone perfeitamente encaixado no suporte para evitar danos ao sistema.

- Não molhe o aparelho e só o limpe com pano seco.
- Evite deixar crianças brincarem com o aparelho.

Para assistência técnica, ligue: (48) 3246-3649, CONTACTEL Sistema de Segurança, fale com o Sr. Carlos ou Odilio.

3.15 Rede de Registro de Água

A rede de água fria foi executada em PVC soldável e foi testada antes da entrega do imóvel.

Cada ponto de água está protegido por um registro daquele ambiente ou setor que, quando necessário, deve ser fechado manualmente, interrompendo o fluxo d'água enquanto perdurar o problema. Em caso de entupimento, chame um profissional legalmente habilitado e evite introduzir objetos rígidos para tentar desentupi-la.

Orientações importantes:

- Ao fechar os registros não aperte excessivamente para não danificar a vedação.
- Mantenha os registros de gaveta totalmente abertos ou, em viagens longas, totalmente fechados, evitando posições intermediárias que provocam o seu desgaste e conseqüente mau funcionamento.

3.16 Rede, Registro, Medição de Gás

O abastecimento de gás para o edifício residencial, que se inicia na central de gás, localizada no andar Subsolo, próximo à calçada da Rua Santa Luzia, possui um registro que, quando acionado, corta o abastecimento de todo o prédio. Após, o gás percorre as tubulações, executadas em aço, passando pelos medidores individuais de consumo, localizados dentro do armário no hall dos elevadores de cada pavimento. Nele, encontra-se o registro geral que pode

interromper o fluxo de gás para cada apartamento, devidamente identificado.

No ponto para o fogão, na sua cozinha, há também um registro de fecho rápido.

Em caso de vazamento ou incêndio, feche-o imediatamente.

No interior de todos os apartamentos, no salão de festas e na copa do zelador, existe um registro de corte onde deve ser acoplada a mangueira aprovada pelo INMETRO e Corpo de Bombeiros. Se for colocar outro tipo de mangueira o registro pode ser substituído, mas nunca anulado (consulte o Corpo de Bombeiros nas possíveis alterações e dê ciência ao síndico).

Nota:

Fique alerta! A quantidade de registros de corte demonstra a preocupação que é dada a esse tipo de combustível.

Orientações importantes:

- É vedada a utilização de botijões de gás em qualquer dependência;
- As mangueiras de gás não podem passar por trás do fogão, fazer curvas fechadas e também ter mais de 80 cm de comprimento;
- Quando for necessário deslocar o ponto de consumo ou cruzar a parte de trás do fogão, isto deverá ser feito com tubulação metálica (cobre, aço ou similar) por uma empresa especializada;
- Só utilize mangueiras dentro do prazo de validade e com o selo do INMETRO, pois são as únicas aceitas pelo Corpo de Bombeiros.

Para assistência técnica e informações, ligue (48) 32447816, STARGÁS.

3.17 Tampo e Louça Sanitária

- Use somente água e sabão neutro na limpeza dos tampos de mármore e granito e desinfetante bactericida biodegradável, devidamente diluído, na louça sanitária. Nunca use objetos metálicos ou pontiagudos.
- Utilize protetor – ralo – na saída de água da cuba, pia e lavatório para que ali fiquem os sólidos,

provenientes das lavagens, podendo ser periodicamente removidos e limpos.

- Não utilize o tampo e nem a louça sanitária como apoio mecânico ou escada, pois podem quebrar, provocando sérios danos físicos.
- Não jogue nas louças sanitárias, papel – exceto higiênico –, cotonetes, algodão, absorventes higiênicos, embalagens e vasilhames, pois entopem o vaso sanitário e as tubulações.
- Verifique periodicamente todo o rejuntamento, recompondo-o imediatamente sempre que constatar qualquer pequena remoção.

3.18 Telefone

Após a operadora telefônica executar a ligação, conecte os aparelhos nas tomadas existentes na sala e dormitórios do seu apartamento. Caso algum deles não funcione, experimente outro aparelho ou teste-o em outra tomada onde haja um outro aparelho funcionando. Se o problema for no aparelho, procure a assistência técnica; se for na rede, comunique à operadora.

3.19 Televisão

Sua unidade possui pontos de antena coletiva de TV. A tomada da antena de TV está programada para o local onde será instalada. Uma extensão poderá prejudicar o sinal de todos. Procure a assistência técnica se tiver que fazer alguma modificação.

A rede está dimensionada para receber também o sistema de TV a cabo, sendo possível até a instalação de mais de uma rede de TV por assinatura. Para tal, informe-se com o síndico.

3.20 Vidros

Nos apartamentos, os vidros das esquadrias dos banheiros são do tipo miniboreal, com 4 mm de espessura, na sala são do tipo liso transparente com 4 mm de espessura e nos dormitórios são do tipo liso transparente com 4 mm de espessura. Por isso, quando quebrados, deverão ser substituídos pelo mesmo tipo de vidro.

Orientações importantes:

- Evite batidas, pancadas ou esforços mecânicos sobre as esquadrias, que poderão até suportar o choque, mas o vidro não;
- Para limpeza, use um pano macio com sabão neutro ou outro produto específico. Nunca utilize palha de aço, esponja ou escova que possa riscar o vidro, tirando-lhe a transparência original.

3.21 Manutenção Preventiva

A Estrutura Engenharia recomenda que seja realizada a manutenção preventiva com a frenquencia determinada pelo quadro a seguir: (Fonte: Sinduscon/SP)

ÍTEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
Esquadrias de Aluminio		Limpeza geral esquadria(zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
		Limpeza geral esquadria(zona marítima ou industrial)	1 vez a cada 3 meses
		Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
		Limpeza da persiana de enrolar	1 vez a cada 3 meses
		Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
		Regulagem do freio	1 vez ao ano
Impermeabilização		Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	1 vez ao ano
Estruturas/Paredes		Inspecionar a camada drenante do jardim	1 vez ao ano
		Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
		Repintar áreas comuns	A cada 3 anos
		Repintar fachada da edificação	A cada 3 anos
Instalações Hidráulicas/Louças/Metais		Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias.	A cada 6 meses
		Trocar os vedantes (courinhos) das terneiras, misturadores de lavatório e de bidê e registros de pressão	A cada ano
		Limpar o aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
		Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
		Verificar gaxeta, anéis o' ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada 3 anos
		Verificar anéis o' ring dos registros de pressão, misturador de lavatório de bidê	A cada ano
		Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo de caixa acoplada	A cada 3 anos
		Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	A cada 5 anos
		Limpar o crivo do chuveiro	A cada ano
Instalação Elétrica	Quadro de Distribuição de Circuitos	Reapertar todas as conexões	A cada ano
		Desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico	A cada mês
	Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentem desgaste	A cada 2 anos

NOTA: Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva

3.22 Foto Cozinha.

Esta foto exemplifica como foram executadas as tubulações da cozinha do seu apartamento. A foto foi capturada no apartamento 801, porém todas as cozinhas seguem um padrão semelhante de instalação.

Estrutura Engenharia Ltda.
Rua Presidente Coutinho, 311 – Edifício Saint James Bloco B
11º Andar Centro – Florianópolis – SC – 88015-230
Tel/Fax: (48) 3223-5958
estrutura@estrutura.eng.br – www.estrutura.eng.br